

**Ympäristöministeriön ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen
välinen tulossopimus vuosille 2025-2028**

Sisällys

1	Strategiset linjaukset	3
2	Yhteiskunnallinen vaikuttavuus	4
3	Tulostavoitteet	5
4	Voimavarojen hallinta	7
5	Voimassaolo, seuranta ja allekirjoitukset	8
6	Liitteet	9
	Liite 1: Vaikuttavuutta ja tuloksellisuutta kuvaavat mittarit.....	9

1 Strategiset linjaukset

Ympäristöministeriö rakentaa parempaa ympäristöä tuleville sukupolville. Rakennettu ympäristö tukee ihmisten hyvinvointia. Kunnat ja kaupungit sekä alueet luovat edellytyksiä kestäväälle elämäntavalle ja asuntoja on riittävästi eri väestöryhmille tarpeita vastaavasti. Elinympäristöt tukevat sujuvaa arkea kaikissa elämäntilanteissa.

Ympäristöministeriön yhteydessä on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (keskus).

Keskuksen tehtävä nä on

- myöntää valtion avustuksia, tukia ja takauksia asumiseen ja asuntorakentamiseen.
- ohjata ja valvoa sitä, että valtion tuella rahoitettuja asuntoja käytetään oikein.
- huolehtia yhdessä Valtiokonttorin kanssa valtion riskeistä, jotka liittyvät valtion tuella rakennettuun asuntokantaan.
- hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä, tarjoaa tietoa ja tehdä selvityksiä asumisesta ja asuntomarkkinoista.
- hoitaa rakennusten energiatodistuksiin liittyvää valvontaa ja tarjoaa tietoa energiatodistuksista.
- antaa asumisoikeusasunnon hakemiseen oikeutettavat järjestysnumerot.

Valtion tukeman asuntotuotannon keskeisiä tavoitteita on edistää kohtuuhintaisen asumisen toteutumista asuntomarkkinoilla sekä varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaille.

2 Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

Keskuksen toiminnan keskeiset vaikutukset kohdentuvat yhteiskuntaan siten, että tuloihin nähden kohtuuhintainen asuntotarjonta kasvukeskuksissa lisääntyy pieni - ja keskituloisille kotitalouksille sekä kaupunkiseutujen, etenkin metropolialueen maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat ratkaisut tukevat ihmisten arjen sujuvuutta ja vahvistavat seutujen kilpailukykyä.

Asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitteena on huolehtia riittävästä asuntorakentamisesta, tukea talouskasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä kotitalouksien valinnanvapautta sekä vastata ihmisten asumistarpeisiin. Toimivat asuntomarkkinat edistävät kasvavien kaupunkiseutujen hallittua yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja luovat edellytyksiä seutujen taloudelliselle elinvoimalle sekä erilaisten palvelujen tehokkaalle järjestämiselle. Kysyntään joustavasti reagoiva riittävä asuntotarjonta on avainasemassa kasvavien keskusten asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumisessa ja seudun kilpailukyvyn parantumisessa.

Kaupungistumisen lisäksi väestön ikääntyminen, kasvava tarve työvoimalle ja lisääntynyt maahanmuutto ylläpitävät asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Väestöltään vähenevillä alueilla kehitetään ratkaisuja tyhjenevien asuntojen ongelmaan erityisesti tuetun asuntokannan suhteen. Valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon perusteena ovat asuntojen pitkäaikainen käyttötarve sekä hankkeiden taloudellinen kestävyys. Tuettu asuntotuotanto kohdistetaan pääsääntöisesti suurille kaupunkiseuduille, joilla tarve kohtuuhintaiselle asumiselle on suurin ja ihmisille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta.

3 Tulostavoitteet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hoitaa entisen Asumisen rahoitus - ja kehittämiskeskus Aran tehtäviä. Aran toiminta itsenäisenä virastona päättyi 28.2.2025 ja sen tehtävät siirtyivät 1.3.2025 ympäristöministeriöön perustetulle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (1001/2024).

Talousarvioesityksen 2025 yhteydessä Aralle annettuja alustavia tulostavoitteita voidaan hyödyntää keskuksen tehtäviin kuuluvilta osin.

- painottaa hankkeiden toteutumista kilpailumenettelyin siten, ettei hankkeiden kustannusten nousu ylitä kohtuullista tasoa. Hankkeita hyväksyttäessä tarkastellaan myös vuokratasoa ja elinkaarikustannuksia
- kohdentaa erityisryhmien investointiavustukset erityisesti vammaisille ja asunnottomille. Tukee avustuksilla esteettömyyttä ja asuntojen korjaamista ja asumisneuvontaa
- vastaa A-ra-asuntokannan ohjauksesta ja valvonnasta sekä varmistaa ohjaus - ja valvontatoiminnalla asuntotuotannon tukien kohdentumisen asukkaille
- vastaa asumisoikeusasuntoihin liittyvistä valvonta - ja ohjaustehtävistä sekä järjestysnumerorekisterin kehittämisestä ja ylläpidosta
- etsii keinoja asuntomarkkinoiden jakautumisen seurauksena syntyvien vuokratiloyhtiöiden taloudellisten ongelmien ratkaisemiseksi ja kehittää asuntolainoista aiheutuvien takausvastuiden riskien hallintaa yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa
- kehittää palveluprosesseja ja huolehtii tukien tehokkaasta toimeenpanosta.

Toiminnan tuloksellisuutta ohjataan vuosittain keskuksen ydintoimintoihin kuuluvilla osaalueilla, lainoituksen ja tukien kohdentaminen sekä niihin liittyvä laatu- ja kustannustarkastelu, yleishyödyllisen asuntokannan ohjaus ja valvonta sekä valtion rahoitusriskien minimointi. Lisäksi toiminnan tuloksellisuutta ohjataan erityisillä vuotuisilla tulostavoitteilla. Vaikuttavuuden ja tuloksellisuuden seurannasta esitetty liitteessä.

Lainoituksen ja tukien kohdentaminen sekä laatu- ja kustannustarkastelu

Tuettavien hankkeiden hyväksyntään vaikuttavat hankkeen tarpeellisuus asuntomarkkinoilla, hankkeesta muodostuva vuokrataso pidemmällä aikavälillä, sijainti, omistajan ja toimijoiden vakavaraisuus ja säännösten noudattaminen.

Keskus

- painottaa lainoitus- ja avustustoiminnassaan erityisesti Helsingin seudun ja muiden kasvukeskusalueiden kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämistä.
- huolehtii, että tukea myönnetään vain sellaisiin hankkeisiin, jotka parantavat asuntomarkkinoiden toimintaa ja joilla arvioidaan olevan tuen tarkoituksen mukaista käyttöä vähintään koko valtion tuen kestoajan.
- ottaa lainoituksessa investointikustannusten lisäksi huomioon myös rakennuksen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä sekä asukkaan maksettavaksi tulevan vuokra - ja käyttövastiketaso.
- pyrkii ohjaamaan lisäksi hakijoita ottamaan huomioon hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa rakennusten korkean energiatehokkuuden (uudisrakentamisessa A-energialuokka) ja vaihtoehtoiset energialähteet, elinkaariratkaisut ja talouden uudet muodot, rakennuksen käytettävyyssominaisuudet ja esteettömyys sekä lähiympäristön laatu- ja kulttuuriympäristönäkökohdat.
- erityisryhmien investointiavustukset kohdennetaan tarpeen arvioinnin perusteella käyttösuunnitelmassa priorisoitujen asukasryhmien hankkeille, joilla on pitkäkestoista käyttöä. Erityisryhmien asumisessa painottuvat osana tavallista asuntokantaa toteutettavat ratkaisut. Ratkaisujen tulee olla kestäviä pitkällä aikavälillä ja tätä kautta pienentää myös investointeihin liittyviä riskejä, jotka koskevat etenkin ikääntyneille ja vammaisille ihmisille tarkoitettuja asuntokohteita. Keskus seuraa yhteistyössä kuntien en hyvinvointialueiden ja tuensaajien kanssa kohteiden käyttöasteita ja investointiavustuskohdeiden kriteerejä.
- asumisneuvonnan tuesta annetun lain mukaisesti keskuksen valtionavustustoimen lisäksi tukee kuntia asumis- neuvontapalvelujen kehittämisessä.
- arvioi lisäksi tekijöitä, joilla on keskeinen merkitys valtiolle syntyvien riskien näkökulmasta.

Yleishyödyllisen asuntokannan ohjaus ja valvonta sekä valtion rahoitusriskien hallinta

Ohjausta ja valvontaa toteutetaan ja kohdennetaan vuosittain laadittavan suunnitelman mukaisesti. Ohjauksen ja valvonnan suunnitelma on osa keskuksen toiminnan riskien hallintaa.

Keskus

- ohjaa ja valvoo yleishyödyllisiä yhteisöjä ja muita valtion tukemaan asuntokantaa omistavia yhteisöjä valvontastrategian mukaisesti tavoitteena ongelmien ja riskien ennaltaehkäisy. Painopiste on suunnitelmallisessa teemakohtaisessa ohjauksessa ja valvonnassa.
- ohjaa ja valvoo vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä omakustannusperiaatteella valtion tukemassa asuntokannassa ja niistä asukkailla annettavia tietoja tavoitteena kohtuulliset asumiskustannukset ja korkea asuntojen käyttöaste sekä toiminnan läpinäkyvyys, toimiva tiedonkulku omistajan ja asukkaiden välillä.
- pyrkii luomaan riittävät menettelyt ennakoida väärinkäytöstilanteita ja puuttua niihin.
- edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratilayhteisöjen ongelmien ratkaisemista (mm. rajoituksista vapauttaminen, purkuavustukset) yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa.
- toteuttaa yhteishallintolain mukaisia tehtäviä.
- vastaa energiatodistuksiin liittyvästä valvonnasta ja kehittää valvontakäytänteitä sekä energiatodistusjärjestelmää ja raportointia sekä vastaa energiatodistusten julkisesta tietopalvelusta. Varautuu tietojärjestelmän kehittämisen vetovastuun siirtämiseen Sykelle.
- vastaa asumisoikeusasuntojen järjestysnumerorekisterin ylläpidosta.

Valtion tukeman asuntotuotannon taloudellisten vastuiden riskienhallintaa kehitetään yhteistyössä ympäristöministeriön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin kanssa. Huomiota kiinnitetään tuetun tuotannon riskien hallintaan ja toimintaympäristön taloudellisiin muutoksiin. Kehittämistavoitteiden määrittelyssä voidaan hyödyntää virastojen välistä sopimusmenettelyä.

Erityiset tulostavoitteet vuodelle 2025

Pääpaino on toiminnan käynnistämisessä uutena organisaationa, erityisesti henkilöstön työhyvinvoinnin edistämässä ja muutoksen johtamisessa prosessien jatkuvuuden turvaamiseksi. Tavoite on luoda psykologisesti turvallinen työskentelykulttuuri.

Hakemusten käsittelyssä painotetaan asuntojen tarvetta ja asumiskustannusten pysymistä kohtuullisella tasolla pitkäaikaisesti sekä hankkeiden nopeaa käynnistymistä vallitseva suhdannetilanne huomioiden. Suunnitelmien ja kustannusten tulee hinta- ja laatusuhteena vastata toisiaan ja hankkeita tarkastellaan kokonaisuutena.

Keskuksen tavoitteena on kaikkien tukien tehokas toimeenpano ja sujuva palveluprosessi sekä tukien myöntämisessä huolellinen tapauskohtainen harkinta. Keskus kehittää edelleen käsittelyprosessejaan sekä viestintää ja neuvontaa tukien myöntämisestä sekä tekee yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa. Ohjeistusta ja palvelua parannetaan kehittämällä digitaalista asiakaspalvelua. Keskus ylläpitää kyvykkyyttä järjestelmäpohjaiseen raportointiin päätehtävistään.

Keskuksen tavoitteena on palveluiden digitalisointi sekä tätä kautta tapahtuva toiminnan tehostaminen ja palvelun parantaminen. Keskus käyttää valtion yhteistä avustustietojärjestelmää ja viestii toiminnassaan tarvittavista ominaisuuksista niiden saamiseksi osaksi järjestelmän kehittämistyötä. Keskuksen käytössä olevien asiointi- ja tietojärjestelmien kehittämisessä huomioidaan rajapinnat ja liitännät sekä tiedon yhteentoimivuus kansallisiin järjestelmiin.

4 Voimavarojen hallinta

Henkilöstövoimavarojen kehittäminen

Keskus huolehtii henkilöstön työhyvinvoinnista ja yhteisöllisyyden rakentamisesta uudessa keskuksessa. Keskus luo edellytykset toimintakulttuurin kehittymiselle.

Henkilöstövoimavarojen kehittämisessä tavoitteita tukee yhteinen valtionhallinnon henkilöstöstrategia. Yhteisen henkilöstöstrategian tavoitteena on kehittää vastuullista ja yhteisiin arvoihin perustuvaa toimintakulttuuria, varmistaa johtamisen ihmislähtöisyys, tuottavuus ja tuloksellisuus sekä uudistaa henkilöstöpolitiikkaa, jotta onnistuminen on mahdollista.

Määrärahat

Vuoden 2025 talousarvioesityksen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella oli käytettävissään toimintamenoihin nettomäärärahana 6,139M€. Toimintamenoja on viraston lakkauttamisesta johtuen täsmennetty uuden keskuksen aloittamisen jälkeen (vuoden 2025 lisätalousarviossa 0,84M€ siirto ympäristöhallinnon toimintamenumomentille).

Keskus raportoi säännöllisesti ympäristöministeriölle tiedot käytettyjen määrärahojen ja valtuuksien määristä, arviot loppuvuoden tarpeista sekä käytön kohdentumisesta ympäristöministeriön kanssa sovittavalla tavalla.

Tehokkuus ja palvelukyky

Keskus arvioi toimintaansa liittyviä riskejä (ml. tiedon hallintaan ja jakamiseen liittyvät) säännöllisesti, kehittää ja toteuttaa riskienhallintaa ja ottaa riskien arvioinnin tulokset huomioon. Keskus ottaa käyttöön valtion yhteisiä palveluja.

Keskus kehittää palveluitaan ja varmistaa toiminnassaan ja viraston kaikissa prosesseissa hallintolaissa tarkoitettujen hyvän hallinnon periaatteiden toteutumisen. Julkisen hallinnon uudistamisen strategian yhteiset päämäärät suuntaavat uudistamista ja yhdessä tekemistä. Strategian toimintalinjaukset ovat toiminnan ohjauksen ja priorisoinnin työkaluja.

5 Voimassaolo, seuranta ja allekirjoitukset

Tulossopimus on voimassa 1.3.2025 – 31.12.2028. Sopimus päivitetään vuosittain.

Tulossopimukseen ja viraston toimintaan liittyviä asioita käsitellään säännöllisesti ministeriön edustajien ja keskuksen johdon tapaamisissa. Sopimusta voi olla hyvä käsitellä vuoden 2025 syyskauden alkupuolella.

Ympäristöministeriö toimii aktiivisesti asuntopolitiikan toteuttamisessa vuorovaikutuksessa ja yhteistyössä keskuksen kanssa sekä pitää sitä ajan tasalla toimintakenttää koskevasta valmistelusta sekä sopii mahdollisimman aikaisin mahdollisista uusista tehtävistä ja toimintatapojen muutoksista.

Henkilöstön työhyvinvointiin ja työskentelykulttuurin luomiseen liittyviä tavoitteita toteutetaan yhteistyössä ministeriön tarjoamien henkilöstöpalvelujen kanssa.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvistä keskeisistä tiedoista keskus raportoi kuukausittain ympäristöministeriölle. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus raportoi vuosittain sopimuksen tehtävien toteuttamisesta.

Ministeriö ja keskus seuraavat virastojärjestelyn muutosvaikutuksia.

6 Liitteet

- Vaikuttavuutta ja tuloksellisuutta kuvaavat mittarit (liite 1.)

LIITE 1.

Vaikuttavuus

Tuloihin nähden kohtuuhintainen asuntotarjonta kasvukeskuksissa lisääntyy pieni- ja keskituloisille kotitalouksille.

Mittari	2025 TA
Aloitettukorkotukilainoitettut asunnot (kpl) kasvukeskukset ja muu maa	5600
Vuokra-asunnot (kpl), Helsingin seudun MAL-sopimuskunnat	
Rakennuskustannukset, PKS (€)	*
Rakennuskustannukset, muu maa (€)	*
Rakennuskustannusten nousu, PKS (%)	*
Rakennuskustannusten nousu, muu maa (%)	*

* Seurantamittari

Kaupunkiseutujen, etenkin metropolialueen maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat ratkaisut tukevat ihmisten arjen sujuvuutta ja vahvistavat seutujen kilpailukykyä.

Mittari	2025 TA
Valtion tukema tuotantomäärä (kpl), Helsingin seudun MAL-sopimuskunnat	*

* Seurantamittari

Tuloksellisuus

Mittari	2025 **
Teemoittaiset ohjaus- tai valvontatapaamiset yleishyödyllisiin yhteisöihin ja kuntien yhtiöihin (kpl)	
Kilpailutettujen hankkeiden osuus (%)	
Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset, normaali vuokra -asuminen (alkuvuokra €/m ² /kk)	PKS : Muu maa:
Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen korko ja marginaali (%)	

** Raportoidaan tilinpäätöksen yhteydessä

Liite 1: Vaikuttavuutta ja tuloksellisuutta kuvaavat mittarit

VN/20454/2025-YM-1

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: